

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY WYSZKÓW

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Uchwała reguluje zasady wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszkanie w tym:

1. Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
2. Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy;
3. Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego;
4. Warunki dokonywania zamian lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zamiany pomiędzy najemcami lokali należących do tego zasobu, a osobami zajmującymi lokale w innych zasobach;
5. Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej;
6. Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy.

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Wyszkanie tworzą lokale określone w art.2 ust.10 oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31,poz. 266 z póź. zm.) zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

§ 3. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszkanie wydziela się lokale spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem Gminy oraz lokale położone na terenie szkół gminnych, które są zarządzane przez kierowników tych jednostek.

§ 4. Zwalniane lokale zlokalizowane w budynkach przy ul. Łącznej 24 i 30, Na skarpie 26 i 28 oraz Serockiej 1,1A i 1B w Wyszkanie, przeznacza się na najem jako lokale socjalne;

Rozdział II

Wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniająca oddanie w najem lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 5. Gmina wynajmuje wolne lokale mieszkalne osobom nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, posiadających niskie dochody i zameldowanych na pobyt stały na terenie gminy.

§ 6.1. Przez niskie dochody należy rozumieć:

- 1) dla osób ubiegających się o wynajęcie lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony- średni miesięczny dochód do opodatkowania na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku nie przekracza

100% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i **75%** w gospodarstwie wieloosobowym,

- 2) dla osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego średni miesięczny dochód do opodatkowania na członka gospodarstwa domowego, który w okresie trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku nie przekraczający **90%** najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i **50%** w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Za dochody, o których mowa w ust.1 uważa się sumę wszystkich dochodów członków gospodarstwa domowego, zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania, osiągniętych w okresie trzech ostatnich miesięcy, poprzedzających datę złożenia i rozpatrzenia

3. Przez gospodarstwo domowe należy rozumieć gospodarstwo, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U . z 2001r. Nr 71 poz.734 z póź. zm.).

4. Przy obliczaniu dochodu uwzględnia się dochody gospodarstwa domowego zgodnie z zasadami określonymi w art.3 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych.

5. W razie wątpliwości, co do wiarygodności danych zawartych we wniosku, właściwy Wydział Urzędu Miejskiego w Wyszku może zażądać od wnioskodawcy dostarczenia zeznania podatkowego za ubiegły rok lub zlecić Ośrodkowi Pomocy Społecznej przeprowadzenie wywiadu środowiskowego.

Rozdział III

Warunki zamieszkiwania kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy

§ 7. Do warunków zamieszkiwania kwalifikujących wnioskodawcę do ich poprawy zalicza się:

- 1) brak tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego
- 2) stan techniczny budynku lub lokalu stwarzający zagrożenie dla życia i mienia ludzkiego
- 3) trudne warunki wynikające z liczebności rodziny, gdzie na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni mieszkalnej
- 4) zamieszkiwany lokal nie spełnia wymogów lokalu przeznaczonego na pobyt ludzi

Rozdział IV

Kryteria wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony i lokalu socjalnego

§ 8. Najemcą lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony może zostać osoba umieszczona na rocznej liście osób uprawnionych do najmu lokalu, która :

- 1) spełnia łącznie jeden z warunków określonych w § 7 oraz kryteria określone w § 5 i § 6 ust.1 pkt 1 uchwały
- 2) opuściła dom dziecka, a jej ostatnim miejscem zamieszkania , przed umieszczeniem w placówce, była Gmina Wyszki

§ 9. Najemcą lokalu socjalnego może zostać osoba umieszczona na rocznej liście osób uprawnionych do najmu lokalu, która spełnia łącznie warunek określony w § 7 pkt 1 oraz kryteria § 5 i § 6 ust.1 pkt 2 uchwały.

§ 10 W uzasadnionych przypadkach Burmistrz Wyszki może, po uzyskaniu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej, wskazać osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu lokalu, które nie są umieszczone na rocznych listach osób uprawnionych do najmu lokalu, a w szczególności osoby:

- 1) pozbawione mieszkań w wyniku klęski żywiołowej (pożar, powódź, katastrofa)

2) ofiary przemocy w rodzinie na podstawie dokumentów sądu, prokuratury, policji,

Rozdział V

Warunki dokonywania zamiany lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wyszaków

§ 11. 1. Najemcy wynajmujący lokale na czas nieoznaczony, mogą dokonywać zamian zajmowanych przez siebie lokali na inne lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy jak również lokale spółdzielcze lub stanowiące własność innych osób prawnych lub fizycznych, za pisemną zgodą Burmistrza oraz właścicieli lokalu spółdzielczego, innej osoby prawnej lub fizycznej.

2. Nie można dokonać zamiany lokalu wynajmowanego na czas nieoznaczony na lokal socjalny.

3. Nie zezwala się na dokonanie zamiany, w wyniku której pogorszą się warunki lokalowe rodziny i nie zostaną zachowane normy powierzchni użytkowej (5m²) przypadające na 1 osobę.

4. Na wniosek najemcy Gmina może dokonać zamiany zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego o obniżonym standardzie na lokal, który w znacznym stopniu poprawi warunki mieszkaniowe rodziny, pod warunkiem , iż w lokalu dotychczas zajmowanym jest na bieżąco regulowany czynsz najmu wraz z opłatami niezależnymi.

Rozdział VI

Tryb rozpatrywania i załatwiania wniosków o najem lokali zawierany na czas nieoznaczony i o najem lokali socjalnych oraz sposób poddawania tych spraw kontroli społecznej

§12. 1.Procedura zmierzająca do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego rozpoczyna się od złożenia podania o wynajem lokalu w Urzędzie Miejskim w Wyszakowie.

2.W sierpniu do wszystkich osób, które złożyły podania bądź są umieszczone na liście obowiązującej w danym roku i nie zawarto z nimi umowy najmu lokalu, wysyłane są wnioski, zgodnie z wzorem określonym i zatwierdzonym przez Burmistrza, które wnioskodawca po wypełnieniu powinien złożyć w terminie do 15 września w Urzędzie Miejskim w Wyszakowie.

3.Do wniosku wnioskodawca dołącza pisemną zgodę na przeprowadzenie przez Komisję kontroli jego warunków zamieszkiwania.

4.Złożony wniosek podlega wstępnej weryfikacji przez pracowników Wydziału Gospodarki Komunalnej, Mieszkalnictwa i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Wyszakowie.

5.Jeżeli wnioskodawca spełnia kryteria zawarte w niniejszej uchwale, wówczas jego wniosek jest kierowany do zaopiniowania przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, powołaną przez Burmistrza Wyszakowa na okres trwania kadencji, w drodze zarządzenia.

6.Projekt listy osób uprawnionych do najmu lokalu przygotowuje Burmistrz Wyszakowa raz w roku, do 31 października każdego roku w następującym układzie:

- 1) osoby samotne
- 2) osoby samotnie wychowujące dzieci
- 3) rodziny pełne
- 4) osoby z prawomocnym wyrokiem sądu z prawem do lokalu socjalnego
- 5) osoby oczekujące na pomieszczenie zastępcze
7. Projekt listy jest opiniowany przez Społeczną Komisję Mieszkaniową.

8 .Informację o sporządzeniu projektu listy podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz wywieszenie ogłoszenia na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, z informacją o trybie składania uwag i zastrzeżeń.

9. O umieszczeniu lub nie umieszczeniu wnioskodawcy na projekcie listy, wnioskodawca zostanie powiadomiony w formie pisemnej w terminie podania do publicznej wiadomości informacji o sporządzeniu projektu listy.

10. Burmistrz Wyszkowa po rozpatrzeniu uwag i zastrzeżeń, zaopiniowanych przez Społeczną Komisję Mieszkaniową, w terminie do 31 grudnia, zatwierdza ostateczną listę osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych na następny rok kalendarzowy. Informacja o sporządzeniu listy podawana jest do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Wyszkanie.

11. Projekt listy po zaopiniowaniu przez komisję oraz zatwierdzona przez Burmistrza lista osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali mieszkalnych jest do wglądu dla osób umieszczonych na liście w Wydziale Gospodarki Komunalnej, Mieszkalnictwa i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Wyszkanie.

12. Ważność listy upływa z końcem roku kalendarzowego, na który była ustalona. Osoby z tej listy, z którymi w danym roku nie zawarto umowy na najem lokalu podlegają ponownej weryfikacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

13. Skreślenie z listy następuje w przypadku:

- 1) uzyskania przez wnioskodawcę tytułu prawnego do innego lokalu;
- 2) nieuzasadnionej dwukrotnej odmowy przyjęcia propozycji najmu lokalu
- 3) podania nieprawdziwych danych we wniosku

14. Wnioski oceniane są według następującej oceny punktowej:

- osoby samotnie wychowujące dzieci -15 pkt
- zamieszkiwanie z osobą uzależnioną – 10 pkt
- okres oczekiwania na mieszkanie od daty złożenia wniosku – za każdy rok 3 pkt
- osoby bezdomne w rozumieniu ustawy o pomocy społecznej - 10
- wychowanek domu dziecka, o którym mowa w § 8 pkt 2 i § 9 uchwały - 10 pkt
- osoby niepełnosprawne – znaczny stopień niepełnosprawności- 10 pkt, umiarkowany stopień niepełnosprawności– 5 pkt, niepełnosprawne dziecko – 10 pkt
- warunki mieszkaniowe - grzyb i wilgoć- 5 pkt, przegęszczenie(powierzchnia mieszkalna przypadająca na 1 osobę poniżej 5 m²)- 5pkt, brak łazienki i WC 5 pkt, brak wody w lokalu – 5 pkt,

15. Kolejność wnioskodawcy na liście ustalana jest na podstawie oceny punktowej, o której mowa w § 11 ust.14

16. Do zadań Społecznej Komisji Mieszkaniowej należy:

- 1) uczestniczenie w ocenie warunków socjalno-mieszkaniowych osób ubiegających się o wynajęcie lokalu
- 2) opiniowanie wniosków o najem lokali mieszkalnych
- 3) opiniowanie projektów list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu
- 4) opiniowanie uwag i zastrzeżeń do projektu list
- 5) w przypadkach szczególnie uzasadnionych, opiniowanie wniosków o wynajęcie lokalu mieszkalnego osób nie umieszczonych na zatwierdzonych listach, stosownie do § 10 niniejszej uchwały.

§ 13.1. Lokale wynajmowane będą osobom zgodnie z kolejnością umieszczenia na liście z uwzględnieniem potrzeby dostosowania lokalu do liczebności rodziny wnioskodawcy.

2. O skierowaniu osoby do zawarcia umowy najmu lokalu postanawia Burmistrz .

3. Nawiązanie stosunku najmu lokalu następuje w drodze zawarcia umowy pomiędzy osobą uprawnioną a zarządcą.

§ 14.1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony jest wpłacenie przez osobę kierowaną do zawarcia umowy najmu lokalu, kaucji zabezpieczającej w wysokości :

- 1) 12-krotności czynszu w nowo oddanych lokalach mieszkalnych;
- 2) 10-krotności czynszu w lokalach z wszystkimi instalacjami technicznymi;
- 3) 5-krotności czynszu w lokalach o obniżonym standardzie.

2. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:

- 1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego
- 2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji
- 3) jest zawierana z następcą prawnym poprzedniego najemcy tego lokalu

§ 15.1. Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas określony do 3 lat.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego terminu przedłużyć na następny okres, pod warunkiem, że najemca znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy i spełnia kryteria określone w § 9.

Rozdział VII

Zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy

§ 16. 1. W przypadku śmierci najemcy lokalu umowa najmu zawierana jest z osobami spełniającymi kryteria określone w art. 691 Kodeksu cywilnego.

2. Osoby pełnoletnie wymienione w ust. 1 są zobowiązane w terminie 1 miesiąca od śmierci najemcy do zgłoszenia oświadczenia woli o skorzystaniu z powyższego uprawnienia.

§ 17 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy, zobowiązane są do opróżnienia lokalu i wydania go zarządcy w terminie 1 miesiąca od opuszczenia lokalu przez najemcę bez wezwania.

2. W razie bezskutecznego upływu terminu określonego w ust. 1, zostaną podjęte czynności mające na celu wykwaterowanie tych osób.

Rozdział VIII

Postanowienia końcowe

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami wynajmowania lokali mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz.266) oraz odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19. Burmistrz Wyszkowa przekaze do publicznej wiadomości treść niniejszych zasad poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz zamieści w prasie lokalnej ogłoszenie o ich wywieszeniu.

Przewodniczący Rady

Marek Głowacki

**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr X/65/2007
Rady Miejskiej w Wyszkanie
z dnia 28 czerwca 2007r.**

Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą:

A/ lokale zlokalizowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych:

1. Prosta 8b
2. Prosta 10
3. Prosta 12
4. Prosta 20
5. Generała Józefa Sowińskiego 25
6. Generała Józefa Sowińskiego 28b
7. Generała Józefa Sowińskiego 30
8. Stefana Okrzei 83
9. 3 Maja 12
10. 3 Maja 16
11. Gen. Władysława Sikorskiego 27
12. Gen. Władysława Sikorskiego 29
13. Geodetów 66

B/ lokale zlokalizowane w budynkach stanowiących własność gminy

1. Serocka 1
2. Serocka 1A
3. Serocka 1B
4. Serocka 32
5. Łączna 24
6. Łączna 30
7. Przemysłowa 4B
8. Ignacego Daszyńskiego 1
9. Tadeusza Kościuszki 41B

C/ lokale w budynkach pozostających w posiadaniu samoistnym gminy

1. Na Skarpie 26
2. Na Skarpie 28

D/ mieszkania spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy

1. Przemysłowa 4A

E/ mieszkania zlokalizowane na terenie szkół gminnych

1. Szkoła Podstawowa nr 2 w Wyszkanie
2. Szkoła Podstawowa w Lucynowie Dużym
3. Szkoła Podstawowa w Olszance

Przewodniczący Rady

Marek Głowacki

